

## SECTOR S-CHA.1

### 1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 86 RUCyL)

- 1.1.- **Denominación:** ..... S-CHA.1.
- 1.2.- **Delimitación:**  
El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, del Plan General.
- 1.3.- **Clase de suelo** .....SUnc (suelo urbano no consolidado, sin ordenación detallada).
- 1.4.- **Situación** ..... La Charca.  
Ámbito localizado al este del núcleo urbano, entre la Avenida República Argentina, carretera de Logroño y los nuevos desarrollos urbanísticos del Plan Parcial, en desarrollo, de la Ronda del Ferrocarril. Tiene una superficie estimada de 1.729 m2.
- 1.5.- **Regulación de Usos:**  
Uso predominante ..... Residencial multifamiliar.  
Usos compatibles ..... según Ordenanza aplicable.  
Usos prohibidos ..... Todos los demás.
- 1.6.- **Plazos para establecer la ordenación detallada:**  
Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.
- 1.7.- **Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados:**  
1,000 m2 edificables/m2.
- 1.8.- **Densidad máxima / mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**  
70 / 40 viviendas/Ha.
- 1.9.- **Índice de variedad de uso:**  
Igual o superior al 10 % del aprovechamiento del sector para usos compatibles.
- 1.10.- **Índice de variedad tipológica:**  
Igual o superior al 20 %.
- 1.11.- **Índice de integración social:**  
No se establece.
- 1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**  
117 m2 (SG-EQ.7).  
De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.
- 1.13.- **Objetivos:**
- Ordenación de tejido urbano desestructurado, con presencia de edificaciones bajas, inserta en un entorno de nuevos desarrollos residenciales intensivos, manteniendo la estructura viaria del mismo.
  - Apertura de nuevo viario en continuidad con los propuestos en áreas colindantes, de enlace con la Avda. República Argentina; y esponjamiento del

tejido edificado en esta zona al objeto de revitalizar el área urbana de La Charca mediante la disposición de áreas dotacionales singulares.

- La ordenación establecida define una tipología edificatoria densa, en altura, acorde con la definida en su entorno, consolidando la margen sur edificada de la Avda. República Argentina.

## 2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)

2.1.- Ordenanza aplicable ..... 2 (RET) 2º de este Plan General.

2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

Se considera vinculante las alineaciones oficiales establecidas en el Plan General. La altura máxima de la edificación será de V plantas.

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.

